

## Les impôts immobiliers

Être propriétaire ne se limite pas uniquement à acheter un terrain, construire une habitation, ou l'acheter directement et percevoir une rente locative nette, c'est également s'acquitter d'impôts et taxes afin de participer à l'effort financier de la collectivité.

Qu'est ce qui constituent les impôts ? Les routes qui mènent à votre propriété, l'éclairage public, le ramassage des ordures ménagères, bref toutes les infrastructures publiques et les moyens en hommes et matériels mis à la disposition du citoyen par la municipalité ou l'État afin d'améliorer son environnement le sont, indirectement, à titre onéreux. Le propriétaire doit donc considérer ses revenus "brut" sur lesquels il imputera un certain nombre d'impôts et taxes par ce que ceux-ci seront reversés aux contributions directes. Les principaux impôts immobiliers

**Impôts sur les revenus fonciers** Cet impôt entend tous revenus provenant de la location de biens immobiliers situés au Gabon (propriétés bâties, telles que maisons, usines, bureaux, ateliers et propriétés non bâties), à condition que les revenus locatifs ne soient pas inclus dans les bénéfices d'une entreprise individuelle, industrielle et commerciale. En sont exceptés: les revenus des immeubles dont le propriétaire se réserve la jouissance. La base de l'impôt est le revenu net foncier ( soit le revenu brut-total des charges de propriété). Les charges de propriété comprennent:

- Les intérêts des dettes;
- L'imposition incombant aux propriétaires;
- La déduction forfaitaire égale à 30% au titre des frais de gestion, d'entretien et d'amortissement.

**2. Impôts sur la propriété** Contribution Foncière des Propriétés bâties (Réf: Code Général des Impôts Directs Art: 275 à 288) Sont imposables tous types de constructions reposant sur un soubassement en dur, situé au Gabon, ainsi que l'outillage des établissements industriels fixé au sol à perpétuelle demeure. En sont exceptés:

- Les constructions sur des terrains attribués à titre gracieux et qui ne font pas l'objet ni de location, ni de commerce;
  - Les constructions nouvelles à usage d'habitation et les usines pour une durée de 10 ans;
  - 5 ans pour les autres nouvelles constructions. La base d'imposition s'élève à 75% de la moitié de la valeur locative (montant du bail ou comparaison avec construction analogue louée). Le taux à appliquer à la base d'imposition déterminée ci-dessus est de 25% soit 9,375 % de la valeur locative. Les modalités de recouvrement s'effectuent par voie de rôle nominatifs au nom du propriétaire, de l'usufruitier ou de l'emphytéote, au vu des fiches immobilières remplies par les propriétaires sur demande écrite de l'administration. La sanction prévue en cas de non réponse ou de réponse incomplète dans les 20 jours de l'envoi de la fiche est la taxation d'office avec majoration de 25%. Le défaut de paiement peut être sanctionné par le transfert des propriétés aux domaines.
- Contribution foncière des propriétés non bâties** (Réf: Code Général des Impôts Direct Art: 289 à 303) Sont imposables tous les terrains concédés à titre définitif, sauf les terrains de l'État, les sols des constructions supérieurs à 3 à 4 fois la surface développée de la construction et selon la situation du terrain, les terrains affectés à des buts scolaires, sociaux, etc... En sont exceptés temporairement:

- Les terrains affectés à l'élevage (6 ans)
- Les terrains plantés en caféiers et autres cultures vivrières (7ans)
- les terrains plantés en hévéas, palmiers (10 ans)

La base d'imposition s'élève à 80% de la valeur locative, laquelle est égale à 10% de la valeur vénale. Pour tous les terrains urbains, la valeur vénale est égale au prix du m<sup>2</sup> connu grâce aux transactions les plus récentes. Pour tous les terrains ruraux il s'agit de la valeur à l'hectare fixée d'office et forfaitairement par l'administration. Le taux à appliquer aux bases d'imposition est de 25%, soit 2% de la valeur vénale. Les modalités de recouvrement s'effectuent par voie de rôle nominatifs au nom du propriétaire, de l'usufruitier ou de l'emphytéote. Les sanctions prévues en cas de non réponse, retard ou défaut de paiement revêtent les mêmes règles de pénalités que pour tout investissement des Contributions Directes. Le défaut de paiement peut être sanctionné par le transfert des propriétés aux domaines.

**3. Autres impôts** Concernent les impôts et droits perçus par la Direction Générale des Domaines et de l'Enregistrement. Il s'agit essentiellement des droits d'enregistrement, de timbres et de conservation foncière.